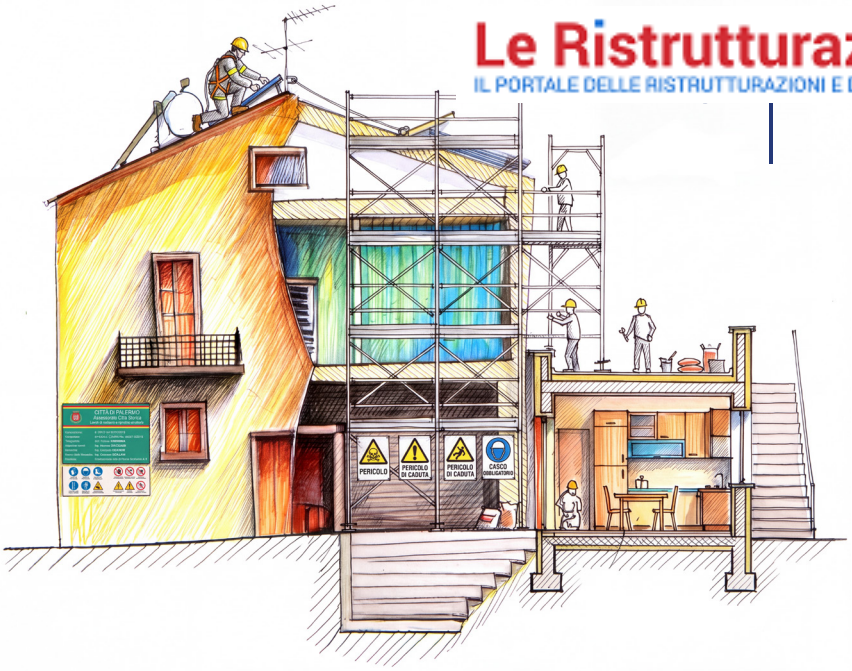
Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA



GUIDA PRATICA PER CHI FA LAVORI IN CASA

Lavori in casa? La sicurezza del cantiere riguarda anche te.

Cosa deve fare il **committente** secondo il D.Lgs. 81/2008, spiegato in parole semplici.

1. Chi è il committente e perché sei tu
2. Cosa devi fare, passo per passo
3. Cosa rischi e cosa succede dopo un incidente
4. Cosa è successo in Sicilia
5. La checklist da tenere a portata di mano

Edizione 2026 · D.Lgs. 81/2008

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

ANCE | PALERMO

Guida redatta da
Arch. Ing. Salvatore Cascio Ingurgio e Avv. Daniele Agostino

PER COMINCIARE

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

Se paghi qualcuno per fare lavori in casa tua, sei il «committente»

Il D.Lgs. 81/2008 (il «Testo Unico sulla sicurezza») dice chi deve fare cosa quando si apre un cantiere. Non riguarda solo le imprese: **alcuni obblighi sono soltanto tuoi**, e nessuno può assolverli al posto tuo senza un tuo incarico preciso.

Committente è la persona per conto della quale si fanno i lavori: di solito chi li decide e li paga. Anche l'inquilino, se li commissiona lui. Nel condominio è il condominio, tramite l'amministratore.

Vale anche per i lavori piccoli e la manutenzione

🔨 Bagno, cucina, pavimenti	🧱 Tramezzi, apertura di vani
🏠 Tetti, terrazzi, impermeabilizzazioni	🎨 Facciata, anche con ponteggio
🔧 Impianti con tracce nei muri	🚪 Infissi con opere murarie
📡 Antenne, pannelli fotovoltaici	💧 Grondaie, serbatoi sul tetto

Attenzione a un equivoco molto diffuso

Gli obblighi di sicurezza **non dipendono dal permesso del Comune**. Valgono anche per l'edilizia libera e per i lavori con CILA.

Perché è importante?

Servono a evitare che qualcuno si faccia male a casa tua. Se non li rispetti rischi sanzioni, lo stop dei lavori e, in caso di infortunio, di **rispondere penalmente in prima persona** (a pag. 9 spieghiamo perché).

Riferimenti: D.Lgs. 81/2008, artt. 88, 89, 90; Allegato X.

Le 3 domande da farti

Dalle risposte dipende cosa devi fare. Se non sai rispondere, fatti aiutare da un tecnico prima di firmare con le ditte.

1 **Quante ditte lavoreranno?**

Conta tutte: imprese, artigiani con partita IVA, subappalti. Contano anche se lavorano in momenti diversi.

Muratore, poi idraulico, poi elettricista, ognuno con la sua ditta: sono più ditte, anche se non si incontrano mai.

2 **Quanto è grande il lavoro?**

Si misura in **uomini-giorno**: la somma delle giornate di lavoro di tutte le persone in cantiere. Il calcolo lo fa il tecnico o l'impresa; tu devi conoscerne il risultato.

4 operai × 50 giorni = 200 uomini-giorno.

3 **Ci sono lavori pericolosi?**

La legge li chiama «rischi particolari». In casa i più frequenti: lavori in quota oltre 2 metri (tetti, facciate, ponteggi), scavi oltre 1,5 metri, amianto, lavori vicino a linee elettriche.

Lo valuta il tecnico. Ma se qualcuno deve salire sul tetto, la risposta è quasi sempre sì.

> Queste tre risposte **vanno scritte**: ti serviranno per scegliere le ditte e per la checklist dell'ultima pagina.

Riferimenti: art. 89, c. 1, lett. g); art. 90, c. 3 e 9; Allegato XI.

Cosa devi fare, in un colpo d'occhio

SEMPRE, in ogni cantiere (anche una sola ditta, anche pochi giorni):

- controlla che ogni ditta e ogni artigiano siano in regola (pag. 5);
- verifica la patente a crediti;
- concorda tempi realistici.

▼

Lavoreranno più ditte, anche in tempi diversi?

▼ SÌ · Devi anche:

nominare il coordinatore per la sicurezza (pag. 6); inviare la notifica preliminare (pag. 7); far redigere il piano di sicurezza (PSC) e il fascicolo dell'opera.

▼ NO, una sola ditta

Arriva a 200 uomini-giorno? **SÌ** → invia la notifica preliminare. **NO** → bastano gli obblighi «SEMPRE».

Se ci sono rischi particolari (pag. 3)

I documenti da chiedere alle ditte sono di più (pag. 5), anche con una sola ditta.

Se in corso d'opera arriva un'altra ditta

Per esempio un subappalto non previsto: la situazione cambia. Nomina subito il coordinatore e invia o aggiorna la notifica.

Riferimenti: art. 90, c. 1, 3, 4, 5, 9, 11; art. 99, c. 1.

OBBLIGO 1 · SEMPRE

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

Scegli ditte in regola e controlla i documenti

Affidare i lavori a chi non è in regola è il primo errore del committente. Chiedi i documenti a ogni ditta e a ogni artigiano, subappaltatori compresi, **prima** che entrino in cantiere.

Cantieri piccoli e senza rischi particolari

(sotto 200 uomini-giorno e senza i lavori pericolosi di pag. 3)

- ☐ **Visura camerale**: iscrizione alla Camera di Commercio, con attività coerente con i lavori.
- ☐ **DURC valido**: la ditta paga i contributi.
- ☐ **Autocertificazione** sugli altri requisiti di legge e sul contratto collettivo applicato.
- ☐ **Patente a crediti** valida, verificabile sul portale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro (non serve alle imprese con attestazione SOA dalla III classifica in su).

Cantieri più grandi o con rischi particolari

Serve la documentazione completa: valutazione dei rischi, formazione e idoneità sanitaria dei lavoratori, nomine per la sicurezza, organico medio annuo. **Falla esaminare dal coordinatore o dal tuo tecnico.**

Campanelli d'allarme

Prezzo molto più basso degli altri · niente contratto scritto · pagamenti senza fattura · operai senza tesserino · nessun ponteggio o parapetto per lavorare in alto · «non serve, facciamo in un attimo».

Riferimenti: art. 90, c. 9, lett. a), b), b-bis); art. 27; Allegato XVII. D.L. 19/2024 conv. L. 56/2024 (patente a crediti).

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

Nomina il coordinatore per la sicurezza

Quando lavorano più ditte, anche in tempi diversi, le attività si sovrappongono e i rischi aumentano. La legge ti obbliga a nominare un tecnico abilitato che organizzi la sicurezza di tutti.

Chi	Cosa fa	Quando
Coordinatore per la progettazione (CSP)	Prepara il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e il fascicolo dell'opera	Con l'incarico al progettista
Coordinatore per l'esecuzione (CSE)	Controlla il cantiere, coordina le ditte e, se c'è un pericolo grave, può fermare i lavori	Prima di affidare i lavori

Il caso più comune in casa

Lavori privati senza permesso di costruire e sotto 100.000 €: basta nominare il coordinatore per l'esecuzione, che svolge anche i compiti di quello per la progettazione.

Da sapere

- La nomina va fatta **per iscritto**; il coordinatore deve avere i requisiti di legge.
- Può essere il tuo direttore dei lavori, ma **non** il titolare, un dipendente o il responsabile della sicurezza di una ditta che esegue i lavori.
- Devi comunicarne il nome alle ditte; va scritto sul cartello di cantiere.
- Puoi sostituirlo in qualsiasi momento.

Riferimenti: art. 89, c. 1, lett. e), f); art. 90, c. 3–8, 11; artt. 91, 92, 98.

Invia la notifica preliminare e i documenti al Comune

La notifica preliminare

È il modulo che «annuncia» il cantiere agli enti di controllo: dove si trova, chi ci lavora, quanto dura.

Quando	Più ditte, anche in tempi diversi · una sola ditta con almeno 200 uomini-giorno · se in corso d'opera si ricade in questi casi
A chi	ASP (servizio prevenzione nei luoghi di lavoro) e Ispettorato Territoriale del Lavoro
Entro	Prima dell'inizio dei lavori; va aggiornata se qualcosa cambia
Attenzione	Indica anche le ditte in subappalto; affiggine una copia in cantiere

I documenti per il Comune

Se c'è una pratica edilizia, prima di iniziare trasmetti al Comune: copia della notifica, DURC delle ditte e degli artigiani, dichiarazione di aver verificato i loro documenti.

Senza questi documenti il titolo edilizio è sospeso

Se mancano notifica, PSC, fascicolo dell'opera (quando previsti) o DURC, la pratica edilizia perde efficacia: i lavori non possono andare avanti. Di solito li invia il tecnico, ma la responsabilità resta tua: **chiedi la ricevuta**.

Riferimenti: art. 90, c. 9, lett. c) e c. 10; art. 99; Allegato XII; D.L. 159/2025 conv. L. 198/2025.

Il tuo ruolo non finisce con le firme

✓ Fai così	✗ Evita di
Concorda tempi realistici: la fretta è tra le prime cause di infortunio.	Dare ordini agli operai su come lavorare: se ti intrometti, ne rispondi tu.
Leggi con il tecnico il piano di sicurezza.	Fornire tu scale o attrezzi.
Controlla che il coordinatore venga in cantiere; tieni lontani familiari, bambini e animali.	Far entrare altre ditte senza avvisare il coordinatore; chiedere di accelerare saltando le misure di sicurezza.

Puoi farti rappresentare, ma la delega deve essere vera

Puoi incaricare un tecnico come **responsabile dei lavori**, che assume gli obblighi che gli affidi. Sei esonerato solo per i compiti che gli hai davvero trasferito.

✓ **Perché la delega ti liberi**

Deve essere **scritta e precisa**. Chi deleghi deve avere competenza, **autonomia di spesa e poteri** per intervenire. Deve essere una scelta reale, non una firma di comodo.

Anche con la delega, non ti spogli di tutto

Resti tenuto a verificare che il responsabile dei lavori e il coordinatore svolgano i loro compiti. Nominare il coordinatore non ti libera da tutto.

A fine lavori: conserva il fascicolo dell'opera, servirà per gli interventi futuri sulla casa. Se vendi, consegnalo al nuovo proprietario.

Riferimenti: art. 89, c. 1, lett. c); art. 90, c. 1, 2, 8; art. 93; delega di funzioni art. 16.

Perché rispondi tu, non solo l'impresa

Il committente non è uno spettatore che firma e paga: la legge gli chiede di attivarsi perché il cantiere sia sicuro. Per questo può rispondere anche di ciò che **ha omesso** di fare.

Le due domande che si fa il giudice

Hai scelto una ditta seria e in regola? Hai controllato che lavorasse in sicurezza? Se la risposta è no, la responsabilità è **anche tua**, a prescindere dalla colpa dell'impresa.

Dalla multa al processo

Se non...	Rischi
nomini il coordinatore quando serve, o verifichi l'idoneità di ditte e artigiani	reato: arresto o ammenda (anche senza incidente)
verifichi la patente, invii la notifica, trasmetti i documenti	sanzione amministrativa e stop dei lavori

E se qualcuno si fa male?

Non è più una multa. Se l'infortunio è collegato a una tua omissione scatta un **processo penale** (lesioni o omicidio colposo) che parte da solo, senza querela, e non si ferma se risarcisci.

✓ **Se ti contestano una contravvenzione, non tutto è perduto**

Se **metti a posto** quanto l'organo di vigilanza prescrive, entro il termine, e paghi una somma ridotta, il reato **si estingue**. Vale per le contravvenzioni, non per il processo da infortunio. Muoviti subito, con un tecnico e un legale.

PILLOLA

Contravvenzione? Mettiti in regola e paghi meno: il reato si chiude.

Riferimenti: art. 90, c. 10; art. 157 D.Lgs. 81/2008; artt. 589 e 590 c.p.; procedura di estinzione delle contravvenzioni artt. 20–24 D.Lgs. 758/1994. Importi soggetti a rivalutazione periodica.

Cosa succede dopo un incidente

In breve, e in ordine di tempo.

1. **Subito**
   Si chiama il 112. Arrivano gli ispettori e spesso il cantiere viene **sequestrato**: i lavori si fermano.

2. **Gli accertamenti**
   Si ricostruiscono cause e protezioni mancanti.

3. **L'indagine**
   Viene indagato chi doveva vigilare. Spesso c'è **anche il committente**.

4. **In tribunale**
   Processo penale e richieste di risarcimento.

> 👛 **Il conto civile**
>
> Ai familiari va un **risarcimento**. L'INAIL, dopo aver pagato, **chiede indietro a te** le somme. La polizza di casa quasi mai copre: verificala prima di iniziare.

Riferimenti: artt. 89 e 90 D.Lgs. 81/2008; azione di regresso INAIL artt. 10 e 11 d.P.R. 1124/1965; art. 2043 c.c.
In caso di incidente chiama subito il 112.

I consigli da seguire prima, non dopo

Quattro cose che ogni avvocato ripete ai clienti. Di solito, purtroppo, quando ormai sono seduti nel suo studio.

1. **Se non è scritto, non è successo**
   Contratto, incarichi e documenti che hai chiesto vanno messi nero su bianco e conservati. In caso di guai, i fogli firmati parlano per te meglio di qualsiasi «ma io gliel'avevo detto».

2. **Il nero conviene solo finché va tutto bene**
   Paga con fattura e bonifico: è la prova di chi ha fatto cosa.

3. **Nei primi minuti, meno parole e più 112**
   Chiama subito il 112, non spostare la persona né le cose, evita l'autocritica ad alta voce, scatta due foto ai luoghi e senti il tuo avvocato prima di raccontare la tua versione.

4. **Sei il committente, non il capocantiere**
   Non dare ordini agli operai, non prestare la tua scala, non dire «facciamo presto». Ogni volta che ti intrometti, ti porti a casa una responsabilità che non era tua.

Il momento giusto per chiamare l'avvocato è prima di firmare, non dopo l'ambulanza.

Gli errori più comuni

La frase	La realtà
«È solo un lavoretto»	Gli obblighi valgono anche per la manutenzione
«Artigiani di fiducia, ognuno per sé»	Sono più ditte: serve il coordinatore
«Ci pensa l'impresa»	Alcuni obblighi sono solo tuoi
«Senza tante carte costa meno»	Il risparmio può ricadere su di te

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

Lavori «normali», finiti male

Fatti riportati dalla cronaca siciliana. Quasi sempre gli stessi ingredienti: una casa privata o un condominio, un lavoro breve, **qualcuno che sale in alto**.

77 denunce di infortunio mortale sul lavoro in Sicilia nei primi 10 mesi del 2025 (+8,4%).
Fonte: INAIL Sicilia

Monreale (PA) · marzo 2025 — MORTO
Operaio di 55 anni toglieva vecchie lamiere dal tetto di una casa privata. Caduta da circa **3 metri**.

Agrigento · dicembre 2025 — GRAVE
Sul tetto di un'abitazione, una **lastra di vetro** della copertura si è rotta sotto i piedi dell'operaio. Caduta di 3 metri, fratture multiple.

Palermo, Altarello · marzo 2025 — MORTO
Antennista di 55 anni riparava **un'antenna** sul tetto di un condominio. Ha perso l'equilibrio ed è caduto.

San Cataldo (CL) · maggio 2025 — MORTO
Ragazzo di 23 anni, alle prime esperienze, montava **pannelli fotovoltaici**. Caduta da oltre 10 metri.

Siracusano · giugno 2026 — MORTO
Proprietario di 64 anni riparava da solo il sostegno del **serbatoio dell'acqua**, su una scala. È caduto sul terrazzo.

Fonti: testate giornalistiche siciliane e ANSA Sicilia, 2025–2026; INAIL Sicilia, rapporto dicembre 2025. Alcune dinamiche sono in fase di accertamento: il richiamo non attribuisce responsabilità ad alcuno. Nomi omessi per rispetto delle vittime.

Cosa hanno deciso i giudici

1 · Provincia di Caltanissetta

Il proprietario di un villino aveva fatto tinteggiare l'esterno; chi lavorava è caduto ed è morto. Il proprietario, come committente, è stato **condannato per omicidio colposo**: non aveva fatto adottare protezioni contro la caduta. Condanna confermata fino in Cassazione.

2 · Cassazione, 2026

Una comproprietaria è stata **assolta** perché i lavori li aveva scelti e organizzati solo il marito. Conta chi incarica e dà le indicazioni, non il solo fatto di essere proprietario.

In pratica

Se sei tu a chiamare la ditta, a fornire la scala o a dire «facciamo presto», il committente sei tu. E ne rispondi.

Prima che qualcuno salga, chiedi alla ditta

- Come vi proteggete dalla caduta? (ponteggio, trabattello, parapetti, imbracatura agganciata)
- Il tetto regge il peso di una persona? Chi lo ha verificato?
- Chi lavora è in regola e formato per i lavori in quota?
- Ci sono cavi elettrici vicino alla zona di lavoro?
- Lavora più di una ditta? Allora devo nominare il coordinatore.

Se ti rispondono «non serve, facciamo in un attimo»

Fermati. La scala serve per salire, non per lavorare. Tre metri bastano per morire.

Riferimenti: artt. 89 e 90 D.Lgs. 81/2008; art. 589 c.p.; Cass. pen., sez. IV, n. 20674/2026. In caso di incidente chiama il 112 e non spostare il ferito.

La checklist del committente

Prima di affidare i lavori

- [ ] So quante ditte e artigiani lavoreranno, anche in tempi diversi
- [ ] Conosco durata e uomini-giorno; ho chiesto se ci sono rischi particolari
- [ ] Ho controllato documenti e patente a crediti di tutte le ditte
- [ ] So che alcuni obblighi restano miei anche se pago l'impresa

Prima di aprire il cantiere

- [ ] Se ci sono più ditte, ho nominato per iscritto il coordinatore e l'ho comunicato alle ditte
- [ ] Ogni incarico (responsabile dei lavori, coordinatore) è scritto e preciso
- [ ] Se dovuta, la notifica preliminare è stata inviata (con i subappalti) e ho la ricevuta
- [ ] Se c'è una pratica edilizia, i documenti sono stati trasmessi al Comune
- [ ] Il cartello di cantiere riporta i nomi dei responsabili

Durante e dopo i lavori

- [ ] Chi lavora in alto è protetto dalla caduta
- [ ] Non do istruzioni agli operai e segnalo subito i pericoli
- [ ] Nessuna nuova ditta entra senza documenti e senza avvisare il coordinatore
- [ ] Ho ricevuto e conservo il fascicolo dell'opera

A chi rivolgerti

Al tuo tecnico di fiducia (architetto, ingegnere, geometra, perito) per gli adempimenti · all'ANCE Palermo per le imprese associate · ad ASP e Ispettorato Territoriale del Lavoro per le segnalazioni · a un avvocato appena ricevi un verbale o una richiesta di risarcimento.

Riferimenti: D.Lgs. 81/2008, Titolo IV, Capo I (artt. 88–93, 98, 99), art. 27, art. 157, Allegati X, XI, XII, XVII · D.L. 19/2024 conv. L. 56/2024 · D.L. 159/2025 conv. L. 198/2025 · D.Lgs. 758/1994 (estinzione contravvenzioni). A cura di Arch. Ing. Salvatore Cascio Ingurgio. Guida divulgativa aggiornata a settembre 2026: semplifica la norma e non sostituisce il testo di legge né la consulenza di un professionista.

Le Ristrutturazioni
IL PORTALE DELLE RISTRUTTURAZIONI E DELL'EDILIZIA

ANCE | PALERMO

Associazione Costruttori Edili di Palermo e Provincia
21, Foro Umberto I - 90133 Palermo
www.ancepalermo.it